Firmato digitalmente da:

CLAUDIO SEMPERBONI

Ill.mo Sig. Sindaco
del Comune di Beinasco
P.za V. Alfieri, n.7
10092 – Beinasco (To)

PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE BOCCIOFILA, BOCCIODROMO AREA AD ORTI INTERNI AL CENTRO SPORTIVO "TOTTA" SITO IN FRAZ. BORGARETTO – Via F.lli Cervi, n. 8

La sottoscritta **società BB S.S.DARL.L**, in qualità di gestore dell'impianto sportivo denominato "Totta" sito nella frazione di Borgaretto – Via F.lli Cervi, n. 8, rappresentata dal Dott. Claudio Semperboni, con la presente vuole proporre nel dettaglio una serie di interventi volti a riqualificare l'attuale area ora dedicata a orti, posta nel retro della trattoria, con una nuova costruzione di una piscina ad utilizzo estivo, riqualificazione degli spazi interni ora dedicati a Bar / Bocciodromo e adeguamento secondo le normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche dell'attuali locali trattoria.

Nello specifico gli interventi sono descritti nella relazione descrittiva di intervento, dove lo stesso viene suddiviso in quattro fasi:

- Modesta riqualificazione dell'attuale trattoria con trasformazione totale in un centro di incontro per gli anziani con adeguamento alle normative per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Trasformazione con modesto ampliamento e ristrutturazione dell'attuale bar interno al bocciodromo, con ristorante / pizzeria / griglieria, e creazione di locali uso accessorio annessi al ristorante al piano seminterrato.
- Trasformazione del campo da bocce interno al bocciodromo, in una sala polifunzionale per eventi e manifestazioni pubbliche, con creazione di nuove superfici a spalti per gli spettatori e nuovi locali spogliatoi.
- Riqualificazione dell'attuale area a orti, con la realizzazione di nuove piscine estive, ad uso sportivo per nuotatori aventi requisiti che consentono l'esercizio delle attività natatorie in conformità al genere ed al livello di prestazioni per le quali è destinata la piscina, a tre corsie lineari, ed a uso ricreativo avente requisiti morfologici e funzionali che la rende idonea per il per il gioco e la balneazione.

La descrizione sintetica sopra riportata, viene accompagnata da una dettagliata relazione tecnica con quadro economico di stima di massima dei costi, e tempistiche alla realizzazione dei vari interventi nel tempo di gestione.
Tutte le tavole di progetto esecutive di progetto verranno depositate e protocollate prima del loro effettivo inizio lavori ai sensi della nuova delibera di Giunta Comunale rilasciata dal comune di Beinasco.

Beinasco, lì' 20.03.2024

BB S.S.DARL.L
Il presidente
dott. Claudio Semperboni

Firmato digitalmente da:

CLAUDIO SEMPERBONI

PROPOSTA DI INTERVENTO DESCRITTIVA

Società Concessionaria: BB S.S. DAR.L.

P.Iva IT12350010018

Via F.lli Cervi, n.8 - 10092 – Borgaretto di Beinasco (To)

Area di Intervento

Centro Sportivo “E. Totta”

Via F.lli Cervi, n.8 - 10092 – Borgaretto di Beinasco (To)

- **INTRODUZIONE**

La nuova area acquista dalla società BB S.S. DAR.L., secondo la convenzione comunale firmata nel 2021, per la nuova gestione del Centro Sportivo “E. Tota” – Via F.lli Cervi, n.8 ed in in possesso solo dal 01 gennaio 2024, è caratterizzata oltre ad un’ampia metratura esterna come aree a cortile, verde e campi esterni per il gioco delle bocce, anche da due immobili, uno a indirizzo sportivo Bocciodromo, il secondo a indirizzo commerciale come ristorazione.

L’intervento che la società concessionaria vuole proporre all’amministrazione comunale è la riqualificazione ed il recupero delle aree e dei locali esistenti, interventi che saranno suddivisi per importante e per il loro costo monetario in tre lotti, ovvero:

1° Lotto – Ristrutturazione e riqualificazione dell'attuale Bocciodromo

Questo lotto è caratterizzato allo stato attuale da un' immobile, indipendente, libero sui quattro fronti, a forma rettangolare, costituito da due parti, una prima parte frontale verso il parcheggio di Via F.lli Cervi, posto su due livelli, piano seminterrato ad uso magazzino, e piano rialzato ad uso bar, la seconda parte più ampia è costituita da un unico livello dedicata a campi per il gioco da bocce. Tale immobile verrà destinato per la prima parte come Ristorazione / Pizzeria, mentre la seconda parte più ampia verrà dedicata a sala polivalente da dedicare in caso di necessità ad attività sportive, attività di spettacolo / danza, in alternativa a richiesta, per una maggiore superficie da utilizzare come somministrazione temporanea di alimenti e bevande.

Tutti i locali accessori all'attività di ristorazione, quali cucine e locali dedicati ai dipendenti (spogliatoi e wc), verranno ubicati al piano seminterrato.

2° Lotto – Ristrutturazione e riqualificazione dell'attuale Ristorante

Il secondo lotto è caratterizzato da un immobile, indipendente, libero sui quattro fronti, a forma quadrata, costituito da due livelli, al piano seminterrato ad uso cantina, ed al piano rialzato ad uso ristorazione e locali accessori. Data la volontà della società concessionaria e dalla richiesta costante della cittadinanza frequentante il circolo, è di dare una continuità come uno spazio ricreativo e di incontro per gli anziani, stando alla conversione dell'attuale bar del bocciodromo in Ristorante / Pizzeria. Alla nuova bocciofila saranno strettamente collegati n.4 campi da bocce che verranno in fase di progetto coperti con struttura metallica e copertura in teloni in materiale plastico.

3° Lotto – Realizzazione nuova Piscina

Ai margini del centro sportivo “E. Totta”, e di confine con il Parco Stupinigi è situata un’area a verde in completo stato di abbandono e con caratteristiche poche salubri per la tipologia di area. Questa area marginale è lo spazio più evidente di separazione tra il parco naturale di Stupinigi e parte del nuovo della Frazione di Borgaretto.

Dopo una consolidata e funzionale riqualificazione e dell’immobile da destinarsi a Ristorazione / Pizzeria e sala polivalente, il sito nello specifico potrebbe diventare, oltre che ad un nuovo collegamento con il parco naturale di Stupinigi , anche una nuova polarità urbana, dove la gente passa, si incontra e si trattiene.

La società concessionaria intende con questo intervento valorizzare quest’area, che ha assunto nel contesto urbano una significativa rilevanza rispetto al carattere marginale che tutt’oggi detiene, con la realizzazione di un intervento molto importante, di interesse e di richiesta dalla cittadinanza di Borgaretto, ovvero, la realizzazione di una piscina all’aperto che verrà realizzata nell’area a retro del Bocciodromo, ora in cattivo stato di manutenzione e di abbandono.

- **SPECIFICHE INTERVENTI EDILI**

  LOTTO 1:

  SALA RISTORAZIONE E CUCINE

  A) Demolizione blocco servizi igienici esistenti;
  B) Demolizione di pavimentazioni e rivestimenti esistenti;
  C) Rimozione serramenti in alluminio esistenti;
  D) Rimozione controsoffittatura esistente;
  E) Rimozione degli impianti e/o adeguamento alle normative vigenti ai sensi del D. Lgs 81/'2008;
  F) Realizzazione di nuova struttura in c.a. per l'ampliamento in progetto area "Griglieria"
  G) Realizzazione di nuove pareti perimetrali area "Griglieria" in vetro;
  H) Realizzazione di nuovi blocchi servizi igienici, verso sala polivalente;
  I) Realizzazione di nuova controsoffittatura;
  J) Realizzazione e posa di nuovi serramenti in alluminio;
  K) Nuovi impianti, elettrici, idraulici, riscaldamento, ventilazione meccanica controllata e condizionamento;
  L) Nuovo rivestimento di facciata in lamiera microforata;
  M) Formazione di nuovi locali al piano seminterrato per la creazione di locale cucina, spogliatoi e servizi igienici.
  N) Impianto evacuazione fumi locale cucina;

SALA POLIVALENTE

O) Rimozione controsoffittatura esistente in lamiera grecata;
P) Rimozione serramenti in alluminio esistenti;
Q) Nuova pavimentazione area spalti spettatori;
R) Realizzazione, nella nuova sala polivalente, di nuova pavimentazione in materiale pvc, adatta alle attività sportive;
S) Realizzazione e posa di nuovi serramenti in alluminio;
T) Realizzazione di nuovo blocco spogliatoi doppi, dotati di locale spogliatoio, docce e servizi igienici;
U) Nuovi impianti, elettrici, idraulici, riscaldamento, ventilazione meccanica controllata e condizionamento;
V) Verifica e messa a norme delle uscite di sicurezza;

LOTTO 2:

BOCCIOFILA (ex ristorante)

a) Rimozione impianti attuale locale cucina;
b) Riqualificazione locale cucina in locale accessorio;
c) Formazione di nuovo servizio igienico per disabili;
d) Rimozione e smantellamento locali creati con pannellature rimovibili;
e) Fornitura e posa di servoscala per il superamento del dislivello tra piano cortile e piano rialzato.

LOTTO 3:

PISCINA

a) Realizzazione di nuovi locali da dedicare a ufficio, biglietteria e spogliatoi, complessivo di tutti gli impianti e opere di finitura interna;
b) Riqualificazione centrale termica;
c) Opere di scavo e sbancamento;
d) Realizzazione di nuove vasche per piscine, in c.a. successivamente rivestite con materiale plastico per piscine;
e) Realizzazione di nuovo locale tecnico interrato da dedicare agli impianti di depurazione acqua della piscina;
f) Formazione nuovo piano solarium pavimentato;
g) Formazione di nuovo impianto elettrico esterno;
h) Formazione di nuove aree seminate e verde e piantumate;
i) Realizzazione di nuova recinzione esterna in c.a. con sovrapposta rete metallica plastificata

- **PLANIMETRIA DI PROGETTO**

- **QUADRO ECONOMICO DI MASSIMA**

■ LOTTO 1

SALA RISTORAZIONE E CUCINE	€ 348’228,00
SALA POLIVALENTE	€ 190'740,00
■LOTTO 2	€ 15'000,00
■LOTTO 3	€ 355'869,00
TOTALE INTERVENTO	**€ 909'837,00**

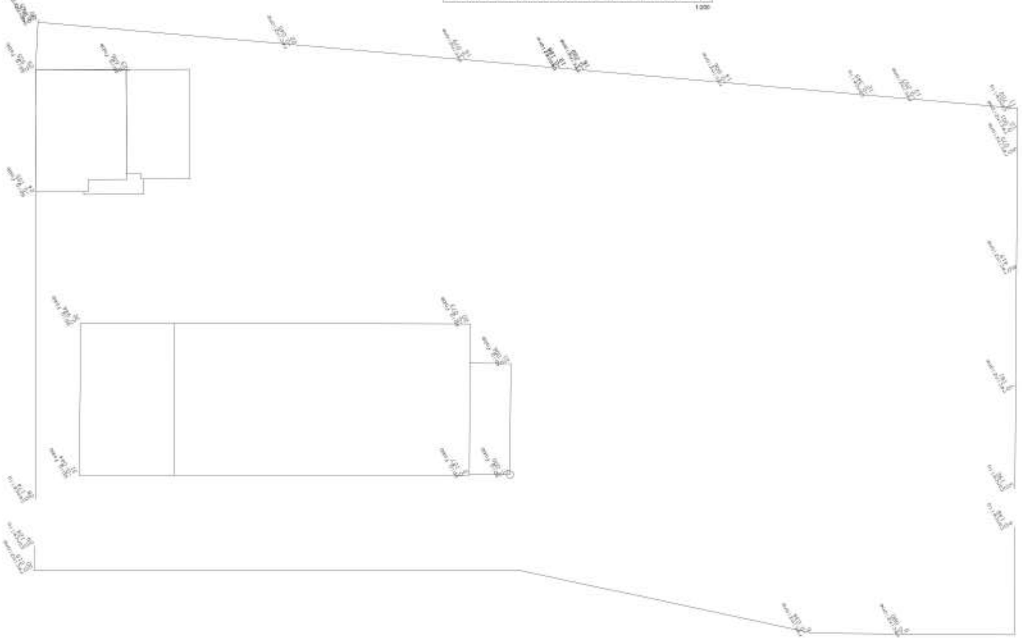
Borgaretto, lì 12.02.2023

BB S.S.D A R.L.
Sede legale: Via F.lli Cervi, 8
10092 Borgaretto (TO)
Partita IVA 12350010018
P.E.C.: bbasdarl@pec.it

Firmato digitalmente da:

RILIEVO TOPOGRAFICO - STATO DI FATTO

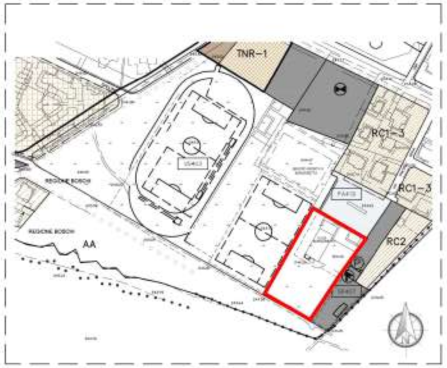
1:200



PROGETTO GENERALE DI PROGETTO

1:200

ESTRATTO P.R.G.C.



ESTRATTO CATASTO TERRENI

FOGLIO 10 - MAPPALI 920, 1005, 1449

1:1500

ESTRATTO AEREO-FOTOGRAMMETRICO

REGIONE PIEMONTE

TORINO METROPOLI

COMUNE DI BEINASCO

Via F.lli Cervi, n.8

STUDIO A

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE LOCALE BOCCIOFILA - TRASFORMAZIONE DI LOCALE BAR IN LOCALE RISTORAZIONE - NUOVI DA SPAZI DA ADIBIRE AD ATTIVITA' SPORTIVE E POLIFUNZIONALI - COSTRUZIONE DI NUOVA PISCINA ESTERNA CON SPAZI ACESSORI

Committente: BB SSD a R.L.

PLANIMETRIA GENERALE - ESTRATTI -

1

FIRME

Firmato digitalmente da:

CLAUDIO SEMPERBONI

REGIONE PIEMONTE

TORINO METROPOLI
Città metropolitana di Torino

COMUNE DI BEINASCO

Via F.lli Cervi, n.8

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE LOCALE BOCCIOFILA - TRASFORMAZIONE DI LOCALE BAR IN LOCALE RISTORAZIONE - NUOVI DA SPAZI DA ADIBIRE AD ATTIVITA' SPORTIVE E POLIFUNZIONALI - COSTRUZIONE DI NUOVA PISCINA ESTERNA CON SPAZI ACESSORI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: FOGLIO 16 - MAPPALE 920

AZZONAMENTO PRGC: VS 403

Committente: BB SSD a R.L.

OGGETTO: Planimetrie P.S1 - P.T - STATO DI FATTO

SCALE: 1:100

DATA: 01 Settembre 2023

PROGETTISTA

PROGETTISTA

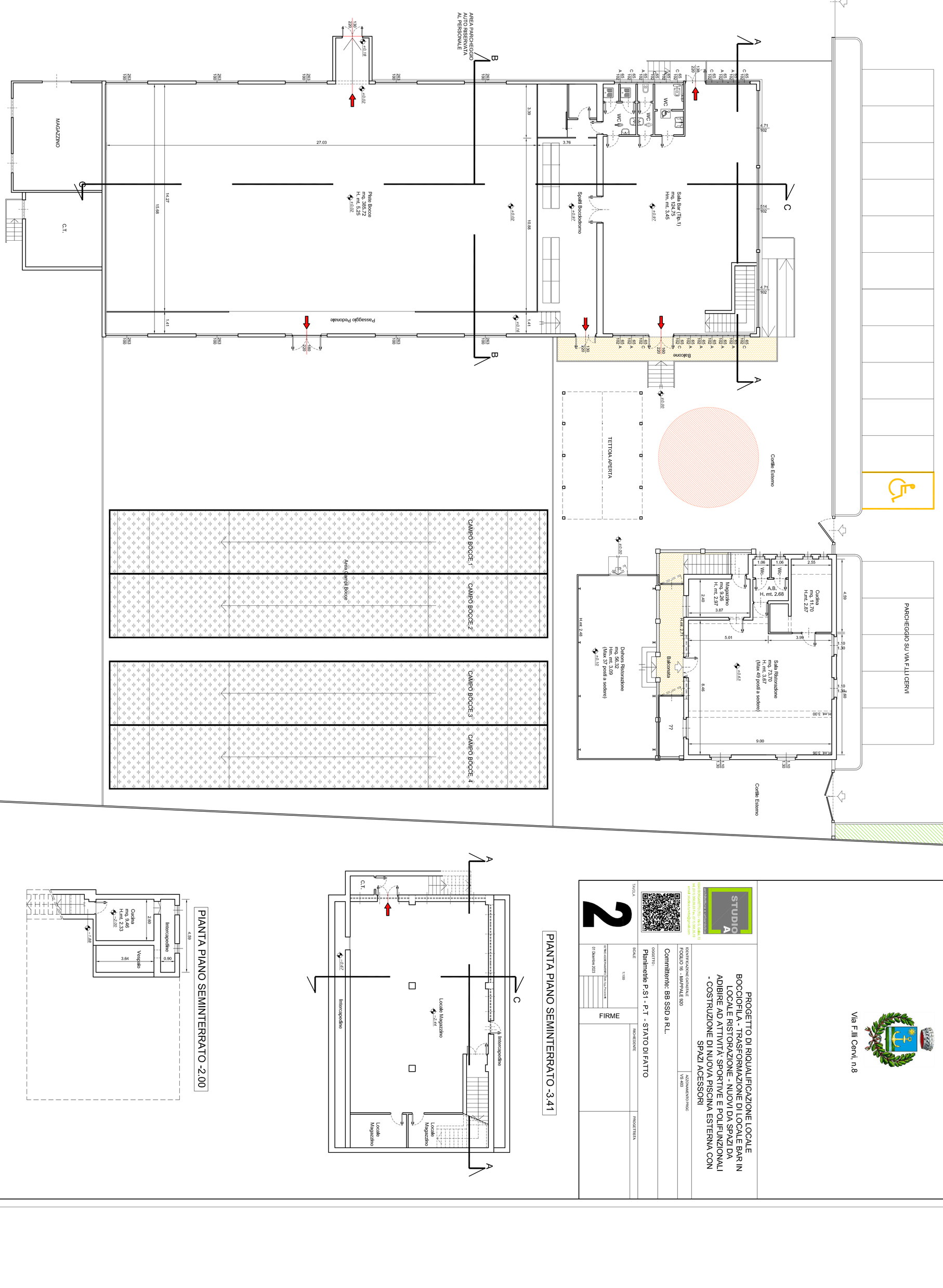
FIRME

TAVOLA 2

STUDIO A architettura e ingegneria

via Lanzo 7 - 10141 Torino (TO)
tel. 011 / 19 50 47 70 - cell. 347 / 55 55 184
e-mail: studioa.torino@gmail.com

PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO -3.41

PIANTA PIANO SEMINTERRATO -2.00

REGIONE PIEMONTE

TORINO METROPOLI
Città metropolitana di Torino

COMUNE DI BEINASCO

Via F.lli Cervi, n.8

STUDIO A
ARCHITETTURA & URBANISTICA
GRISOGRADETTO (TO) - Via G. Galilei 73
tel. 011/39.66.600 Fax. 011/39.05.19
email: studioa.bunino@gmail.com

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE LOCALE BOCCIOFILA - TRASFORMAZIONE DI LOCALE BAR IN LOCALE RISTORAZIONE - NUOVI DA SPAZI DA ADIBIRE AD ATTIVITA' SPORTIVE E POLIFUNZIONALI - COSTRUZIONE DI NUOVA PISCINA ESTERNA CON SPAZI ACESSORI

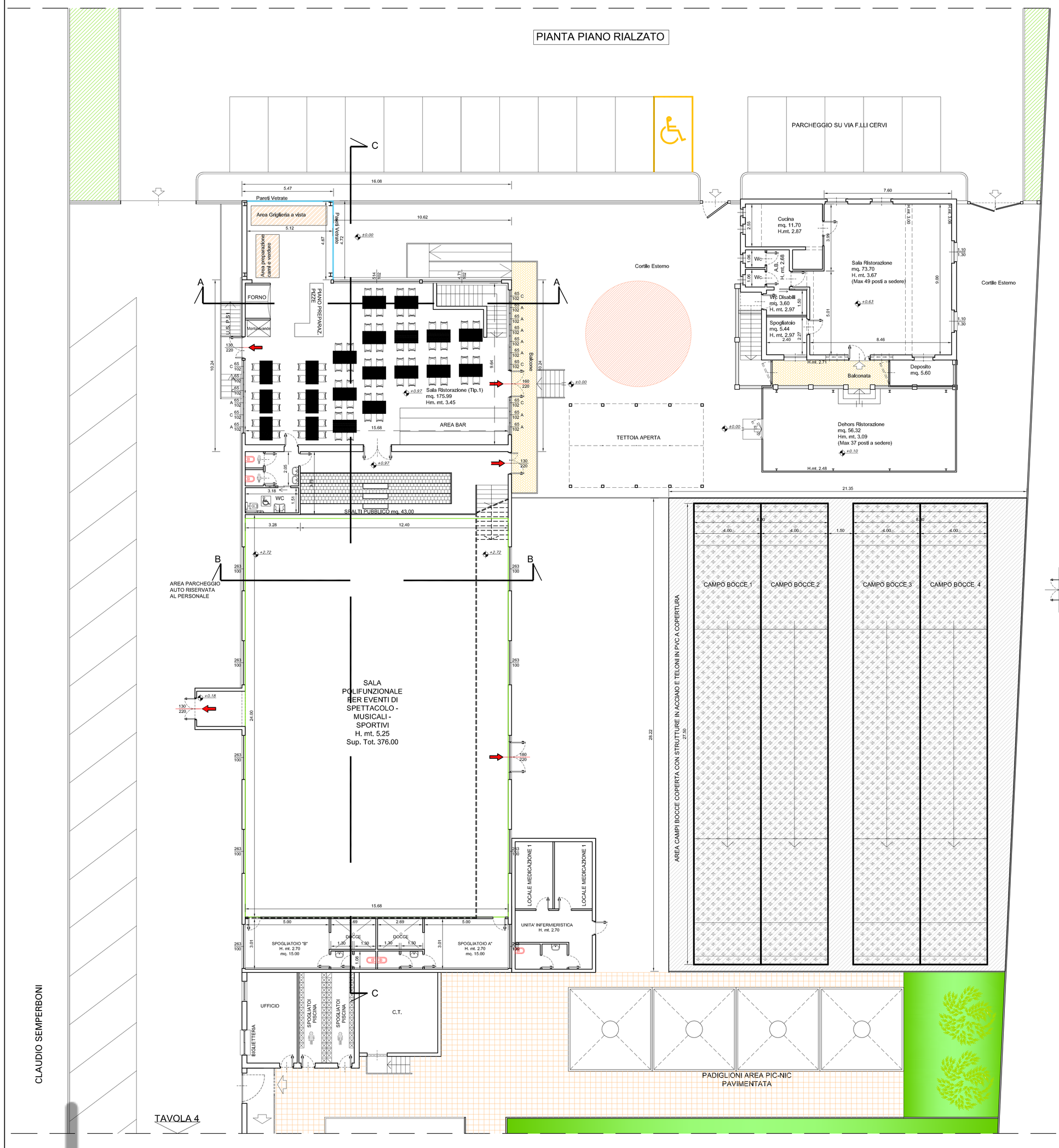
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	AZZONAMENTO PRGC
FOGLIO 16 - MAPPALE 920	VS 403

Committente: BB SSD a R.L.

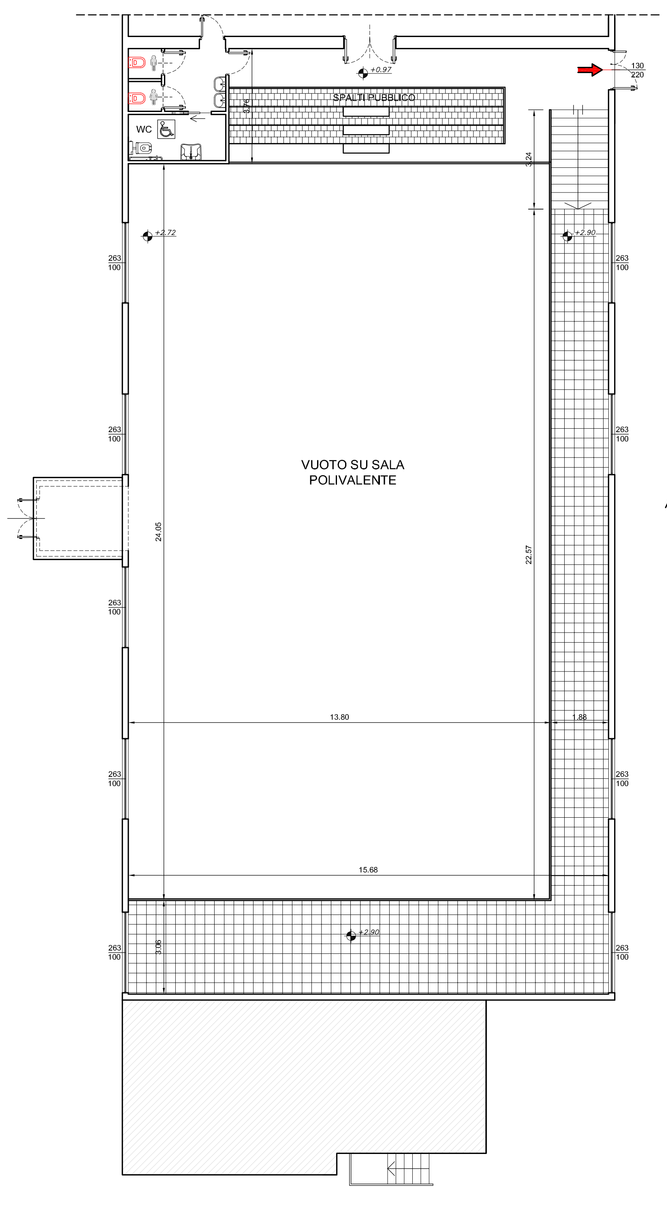
OGGETTO :
Planimetrie P.S1 - P.T - STATO DI PROGETTO

TAVOLA	SCALE		RICHIEDENTE	PROGETTISTA
3	1:100	FIRME		
	01 Dicembre 2023			

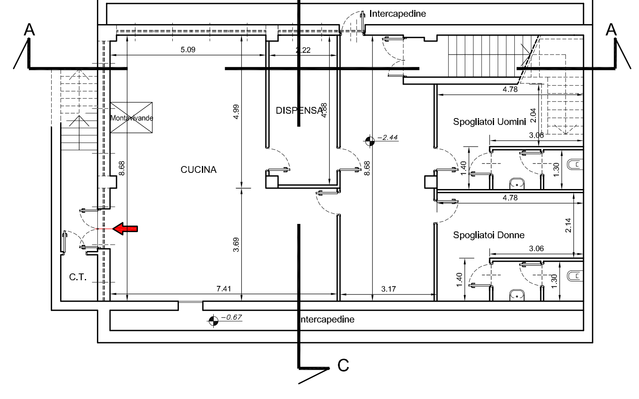
PIANTA PIANO RIALZATO



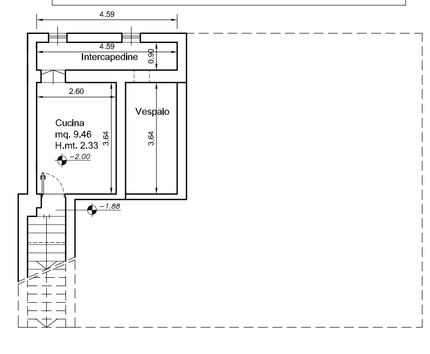
PIANTA PIANO SPALTI +3.12



PIANTA PIANO SEMINTERRATO -3.41



PIANTA PIANO SEMINTERRATO -2.00



Firmato digitalmente da:
CLAUDIO SEMPERBONI

REGIONE PIEMONTE

TORINO METROPOLI

COMUNE DI BEINASCO

Via F.lli Cervi, n.8

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE LOCALE BOCCIOFILA - TRASFORMAZIONE DI LOCALE BAR IN LOCALE RISTORAZIONE - NUOVI DA SPAZI DA ADIBIRE AD ATTIVITA' SPORTIVE E POLIFUNZIONALI - COSTRUZIONE DI NUOVA PISCINA ESTERNA CON SPAZI ACESSORI

Committente: BB SSD a R.L.

Planimetria P.S1 - P.T - STATO DI PROGETTO

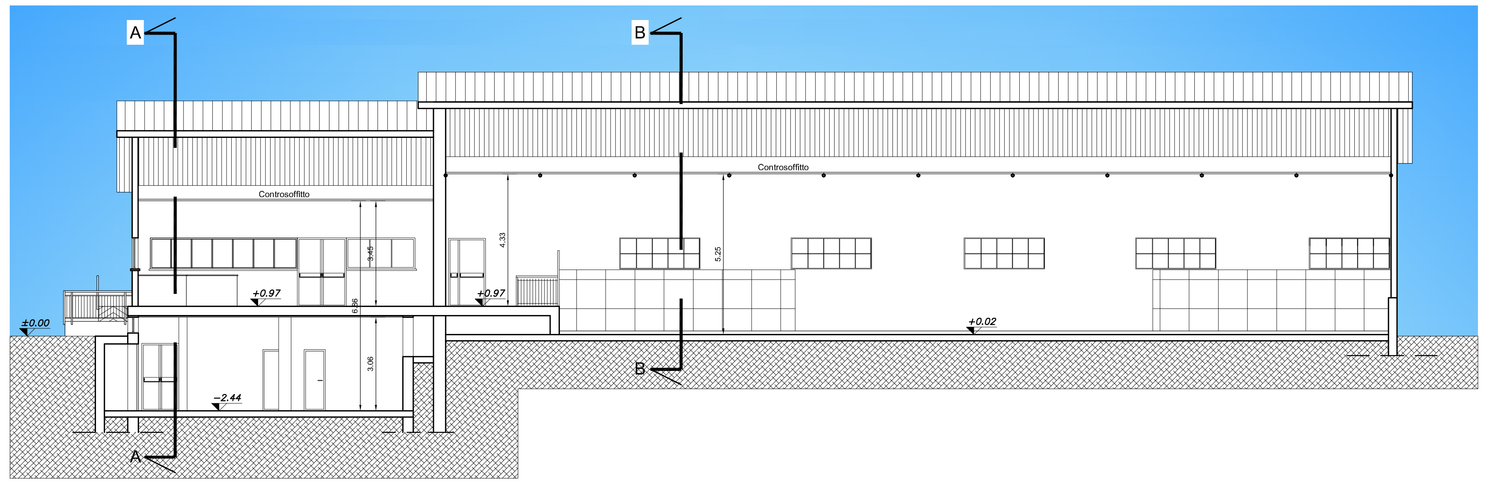
4

FIRME

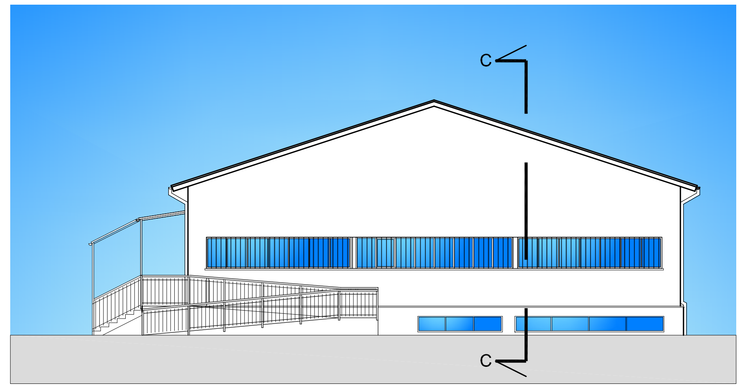
Firmato digitalmente da:

CLAUDIO SEMPERBONI

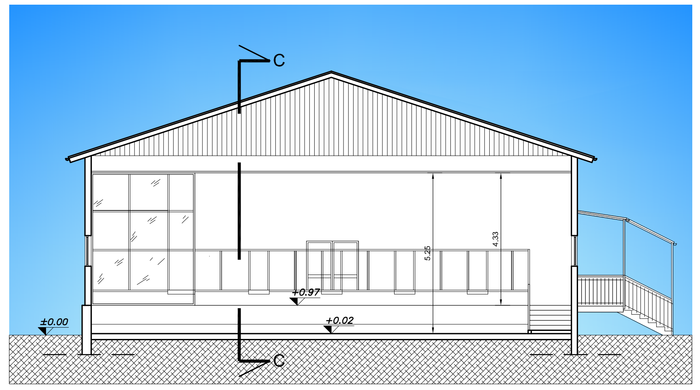
SEZIONE C-C



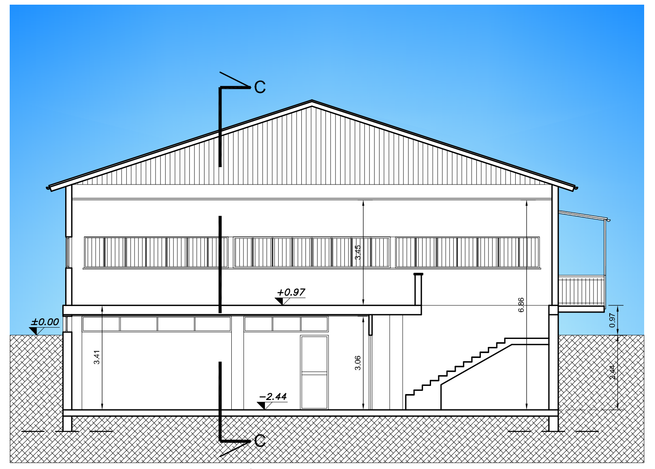
PROSPETTO FRONTE VIA F.LLI CERVI



SEZIONE B-B



SEZIONE A-A



REGIONE PIEMONTE

TORINO METROPOLI
Città metropolitana di Torino

COMUNE DI BEINASCO

Via F.lli Cervi, n.8

STUDIO A
Architettura e Urbanistica

10040 BORGARETTO (TO) - Via G. Galilei, 73
tel. (011) 356.09.03 Fax. (011) 356.35.19
email: studio.a.torino@gmail.com

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE LOCALE BOCCIOFILA - TRASFORMAZIONE DI LOCALE BAR IN LOCALE RISTORAZIONE - NUOVI DA SPAZI DA ADIBIRE AD ATTIVITÀ SPORTIVE E POLIFUNZIONALI - COSTRUZIONE DI NUOVA PISCINA ESTERNA CON SPAZI ACESSORI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	AZZONAMENTO PRGC
FOGLIO 16 - MAPPALE 920	VS 403

Committente: BB SSD a R.L.

OGGETTO:
STATO DI FATTO - SEZIONE TIPO - PROSPETTO TIPO

TAVOLA	SCALE		RICHIEDENTE	PROGETTISTA
5	1:100	FIRME		
	ULTIMO AGGIORNAMENTO: 01 Dicembre 2023			

Firmato digitalmente da:

CLAUDIO SEMPERBONI

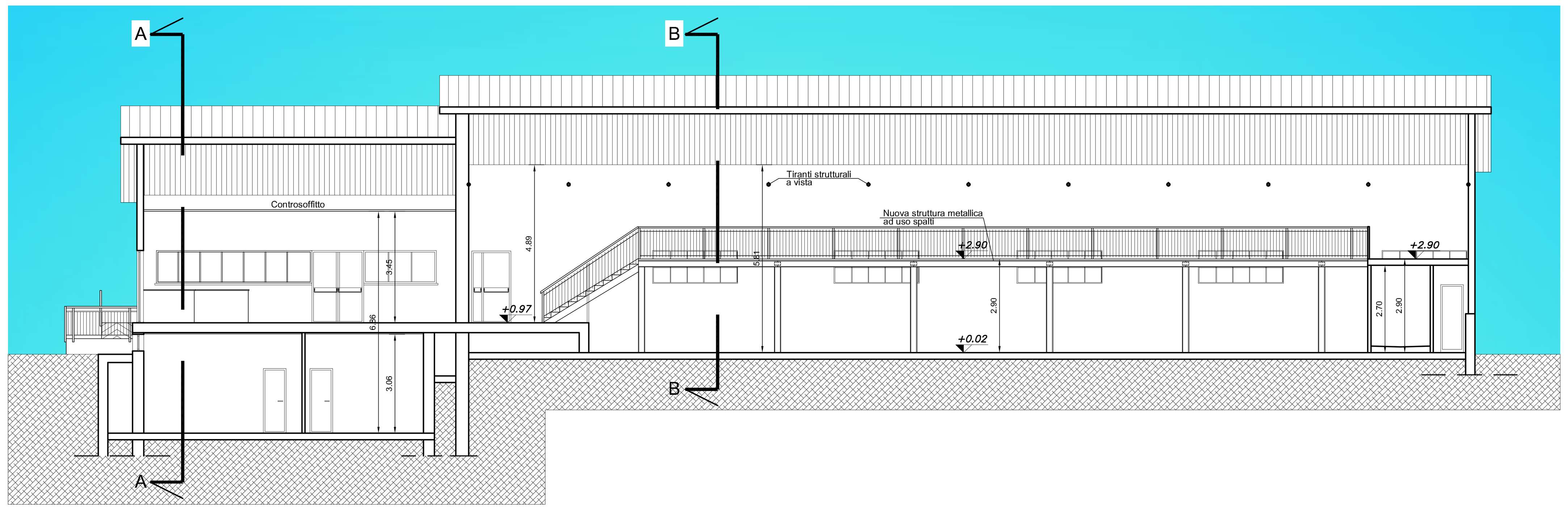
REGIONE PIEMONTE

TORINO METROPOLI
Città metropolitana di Torino

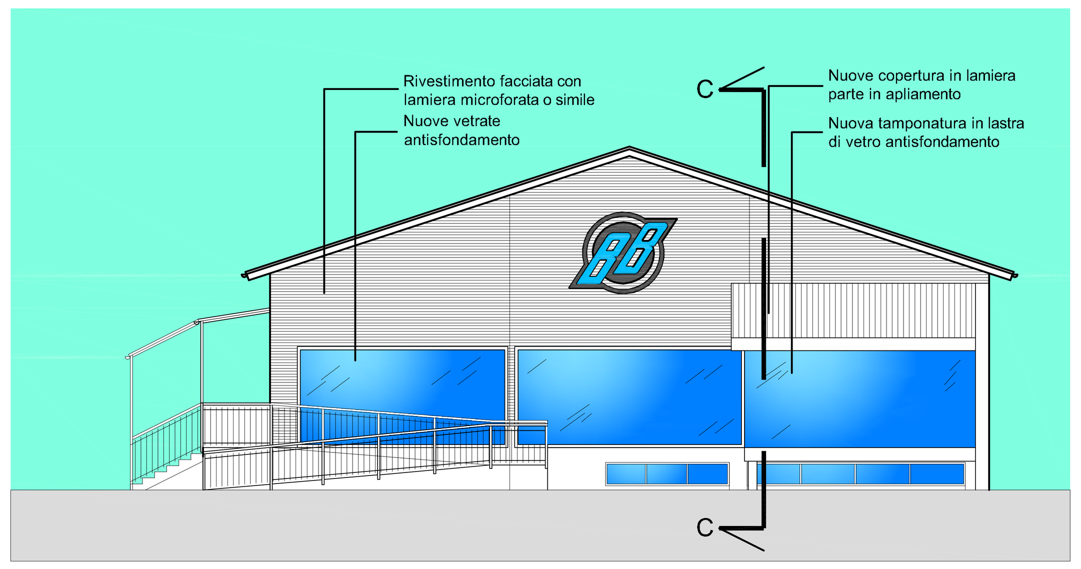
COMUNE DI BEINASCO

Via F.lli Cervi, n.8

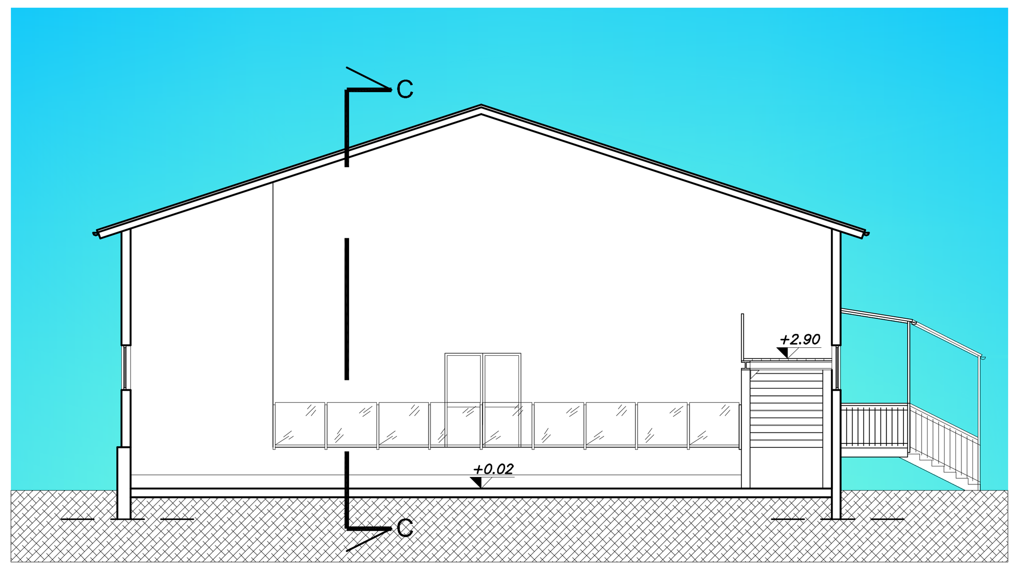
SEZIONE C-C



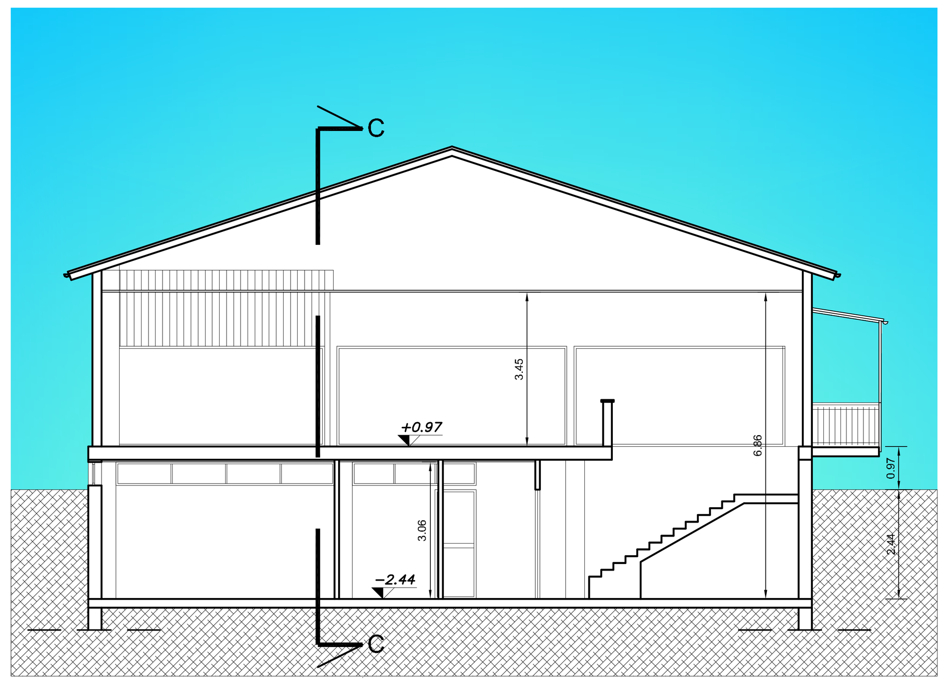
PROSPETTO FRONTE VIA F.LLI CERVI



SEZIONE B-B



SEZIONE A-A



STUDIO A
architettura e urbanistica
10040 BORGARETTO (TO) - Via G. Galilei, 73
tel. (011) 358.09.03 Fax. (011) 358.35.19
email :studioa.turetta@gmail.com

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE LOCALE BOCCIOFILA - TRASFORMAZIONE DI LOCALE BAR IN LOCALE RISTORAZIONE - NUOVI DA SPAZI DA ADIBIRE AD ATTIVITÀ' SPORTIVE E POLIFUNZIONALI - COSTRUZIONE DI NUOVA PISCINA ESTERNA CON SPAZI ACESSORI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	AZZONAMENTO PRGC
FOGLIO 16 - MAPPALE 920	VS 403

Committente: BB SSD a R.L.

OGGETTO :
STATO DI PROGETTO - SEZIONE TIPO - PROSPETTO TIPO

TAVOLA	SCALE	FIRME	RICHIEDENTE	PROGETTISTA
6	1:100			
	ULTIMO AGGIORNAMENTO: 01 Dicembre 2023 / Date Agg. Precedenti			

Firmato digitalmente da:

CLAUDIO SEMPERBONI